

不動産鑑定業界および不動産市場動向に関する定期調査(2017年7月現在) 住宅不動産市場

あなたの国/地域の住宅不動産市場の動向に関して、不動産鑑定専門家として、ご意見をお書き下さい。
原則、JAREAで設定した市区町村(エリア)に関する回答が求められます。

整理番号	団体名	国名	都市	地域	主な用途	現在の市況評価	回答	市場の将来見通し	回答
1	API (オーストラリア不動産協会)	オーストラリア	シドニー	チャットウッド	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)	高:建設と成長は2016年から鈍化しているが、シドニーやチャットウッドといった地域では需要の鈍化はなく、価格の下落もない。	移民の増加により、人口増加が著しい。2016年および2017年は190,000人の新たな移民に市民権が与えられているが、新しい住居の供給は需要をかなり下回っており、今後も変わらないと思われる(失業率は6%未満)。	回復:2018年には安定的に資本価値が増加し、2016年の年率17%に対し、年率約10%が見込まれる。引き続き需要が力強く、変化はないと思われる。	シドニーのどの地域にも変化の兆候はなく、記録的なビル数で建設は活発である。ニューサウスウェールズ州政府のインフラと建設中の新有料道路への支出は大きく、また、現在シドニー中でライトレールの建設も進行中であり、今後2年で完了する予定である。記録的な数の投資家と海外の買い手がこの市場に参加している。
2	AIC (カナダ鑑定人協会)	カナダ							
3	ISA (インドネシア鑑定人協会)	インドネシア							
4	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	東京	一番町	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)	高	2020年の東京オリンピック大会に向けて引き続き建設需要が大きい。建設コストは高い水準での推移が続いている。これにより、分譲マンションの価格は上昇し、その結果、新規供給は減少傾向となっている。アパートメント用地取得の需要は引き続き強い。	現状維持	当面現在の状況が続くと予測している。アパートメント用地が不足しているため、分譲マンションの新規供給がさらに減少すれば、分譲マンション市場が縮小する可能性を否定できない。
5	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	ソウル	狎鷗亭(アックジョン)	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)	高	今年の上半期には、住宅不動産の価格が0.7%上昇した。江南地区(狎鷗亭を含む)のアパートメント再建設で取引量が回復し始め、大都市圏の住宅不動産の価格は上昇している。また、大統領選挙以降、不透明さが解消されており、価格が上昇している。	衰退	今年下半期の住宅不動産市場は、地域で二極化すると思われる。政府は、規制強化により住宅不動産市場で高騰が見られると予測している。大都市圏の場合、供給が限られており需要が過剰であるため、地域的な価格上昇があると予想される。
6	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	クアラルンプール	バンサー	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)	高	マレーシアの分譲マンション住居は、層状住宅に分類される。最近の層状住宅は、商業スペースと一体的に開発されている。すなわち、ポディウムは商業用であるが、高層部分は住居である。ただし、バンサーでは、このタイプの住宅は基本的に住居を目的としている。 バンサーの分譲マンションの占有者は、マレーシア人の高所得層とマレーシアで勤務するために海外から来ている駐在員である。この占有者グループは、国や世界の景気動向とは無関係である。	現状維持	バンサーの分譲マンション入居率は、上記の理由から、今後12ヶ月は変動することはないと予測される。
7	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	メキシコシティ	ポランコ	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)	最高	街で最も高級な地区の一つ。	回復	現時点では、非常に高い需要サイクルにある。商業ビルに囲まれ、最も魅力的な場所の一つ。
8	PINZ (ニュージーランド不動産協会)	ニュージーランド							
9	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	マニラ			平均	第2四半期に、マニラ首都圏の中心業務地区(CBD)で、合計2,300戸が追加され、合計ストック数が96,000戸に増加した。新規の追加には、マカティにおけるMegaworldのGreenbelt Hamilton Tower 1、イーストウッド・シティにおけるOne Eastwood Avenue Tower 1、フォート・ボニファシオにおけるVenice Luxury Residences-Florenzoが含まれる。Vista LandのThe Currencyもまた、オルティガスCBDで取引されている。これらの竣工を考えると、主要なCBDの空室率は上昇を続ける。マニラ首都圏CBDの空室率は、6月末現在10.9%であった。地域別の空室率は、この四半期で0.1~1.6パーセント・ポイント上昇している。現在、マカティの空室率は、第1四半期の10.9%から上昇して12.7%となっており、フォート・ボニファシオの空室率は12.4%から14.0%に上昇している。こうしたサブマーケットの二桁の空室率は、これらの場所で利用可能なストックの規模を考えれば、驚くにはあたらない。オルティガスとロックウェル・センターの上昇率は、これらの地域における新規開発の数が限られていることを考慮するとさらに低い。	衰退	需要 CBDの賃貸市場では、年内に7,500戸のアプソープションがあると見ている。2018年から2020年までに、新規需要(net take-up)は年間8,000戸以上になると予測している。 供給 CBDでは、2017年内に16,000戸超の分譲マンションが竣工する予定である。新規供給の大半がマニラ湾岸地区とフォート・ボニファシオで発生する。2018年には、供給に20,000戸が追加され、その翌年には再び8,000戸に先細ると予測される。 空室率 CBDサブマーケットの空室率は、今後12ヶ月間に上昇する可能性が高い。全体の空室率は11.0%から11.5%で推移すると見ている。2018年には、予定されている供給を考えると、空室率は16%に達し、その後、2019年と2020年には10%台に戻ると予測している。 賃料 Colliersでは、代替的場所が選択可能となるため、CBDでは今後12ヶ月で賃料が1~3%下落すると予測している。竣工がかなりの数になると考えると、この傾向は2018年から2020年まで続く可能性が高い。
10	SISV (シンガポール測量士及び鑑定士協会)	シンガポール							
11	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	台北	仁愛路一、二段	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)	不調	住宅購入者は主に様子見の姿勢であったため、2017年上半期、住宅市場の取引量は引き続き低迷していた。購入者の興味を促すために提示価格を引き下げる意思を示す売り手が増えている。にもかかわらず、プライムエリアの平均住宅価格は、売りに出されている住宅不動産が限られていることもあり、比較的底堅い。	回復	売主が価格についてより柔軟になっているという事実により、ここ数ヶ月では取引量がプラス成長となっている。売主は、取引を加速するために引き続き期待価格を調整する可能性が高いが、初めて住宅を購入する人たちは次の数四半期に一層強い関心を示す可能性がある。
12	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国	ニューヨーク	アッパー・イースト・サイド	コンドミニアム・分譲マンション(集合住宅)		同左	新規供給が稼働するため、UESの高級分譲マンション市場の上端は引き続き苦戦すると考えられる。UESの分譲マンション市場の中間及び下端は引き続き安定するだろう。	住宅用分譲マンション市場は、タイプによって安定から衰退の状況にある。